

# Объединение двух земельных участков в один по законам РФ



Владельцы небольших по размеру земельных участков имеют возможность объединить их и создать тем самым совершенно новый объект недвижимости. Никаких ограничений в количестве объединяемых участков не установлено. Эти положения закреплены в Земельном кодексе РФ.

## Как объединить два земельных участка в один

Чтобы зарегистрировать в кадастре вновь образованный надел в результате объединения двух или более земельных участков придется провести определенные мероприятия. Прежде всего, соберите и сформируйте необходимый пакет документов. С его перечнем можно ознакомиться в ФЗ № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года.

**Для узаконения нового земельного надела необходимо совершение указанных ниже действий:**

- хозяева расположенных рядом нескольких участков или единственный их собственник должны принять решение об их объединении;
- подайте в Росреестр или в МФЦ заявление об объединении земельных участков;
- заключите с кадастровым инженером договор подряда на проведение им межевых работ с целью определения границ нового участка. Очень важное значение во всей этой процедуре отводится именно межевым работам, от которых зависит точное установление границ вновь образованного участка. Межевание осуществляется на основании данных о земельных участках, которые содержатся в ЕГРН. Если

объединяемые участки ранее на кадастровом учете не находились, то Росреестр осуществит данную процедуру. Обычно такими неучтенными участками являются те, которые приобретались до 2013 года или относились к муниципальной собственности;

- уточнение и согласование границ нового участка с хозяевами смежных участков и подготовка акта на землю. Свое согласие с установленными границами нового участка соседи выражают, подписывая акт согласования, который в обязательном порядке прикладывается к межевому плану. При возражении хотя бы одного владельца смежного участка спор по поводу границ будет решаться в судебном порядке;
- оформление межевого плана. Он содержит все данные, характеризующие новый участок: его площадь и границы. Причем данные плана не должны противоречить сведениям из ЕГРН;
- регистрация в Росреестре прав собственности на новый объект недвижимости.

Не любые земельные участки можно объединить в один.

**Чтобы совершить такую процедуру, участки, которые планируется объединить в один, должны отвечать определенным требованиям, а именно:**

- они должны соприкасаться друг с другом и иметь единую границу, иначе говоря, должны быть смежными;
- соответственно они должны располагаться в одном населенном пункте;
- земельные наделы должны находиться на кадастровом учете. Если они не подвергались ранее межеванию, то сначала установите их границы, закрепите их юридически с оформлением соответствующих документов;
- участки должны относиться к землям одной категории, в то время как вид разрешенного их использования может быть разным. Это обязательное требование закона;
- в результате слияния участков границы соседних участков не должны смещаться;

- все заинтересованные лица должны быть согласными на их слияние. Данное положение не распространяется на случаи объединения участков по решению судебных органов;
- объединение участков не должно создавать таких препятствий в использовании нового участка, которых не имелось ранее;
- процесс слияния наделов не должен нарушать положения действующего законодательства.

**При отсутствии хотя бы одного из указанных пунктов объединение двух или более земельных участков может быть оспорено и отменено.**

Если объединяемые земельные участки полностью соответствуют предъявляемым им требованиям, то можете смело приступать к оформлению необходимой документации. Подайте заявление об их объединении в земельный комитет по месту нахождения участков.

**В обоснование своей просьбы приложите к нему следующее:**

- паспорт заявителя;
- если все вопросы решаются с помощью представителя, то его действия будут правомерными только при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности (заверенной нотариусом);
- объединение земель, принадлежащих индивидуальному предпринимателю, требует представления свидетельства о постановке его на учет;
- документы владельцев земельных участков, подтверждающие наличие у них правомочий собственников;
- кадастровые паспорта объединяемых земельных наделов;
- схемы расположения земель;
- выписка из ЕГРН.

После сдачи документа дождитесь получения ответа в течение одного месяца. Именно в этот срок местной администрации предстоит тщательно изучить данный вопрос, представить его на заседание земельной комиссии, подготовить проект постановления

и получить одобрение главного архитектора.

**Завершающим всю эту процедуру документом будет постановление, подписанное главой местной администрации.**

Оно выдается на руки заявителю в случае принятия по его заявлению положительного решения. В случае отказа заявитель также получает письменный ответ. В нем должно содержаться обоснование причин принятия администрацией отрицательного ответа.

Получение положительного ответа не означает завершение процедуры объединения нескольких земельных участков. После получения положительного ответа органов власти переходите к следующему этапу, который заключается в регистрации вновь возникшего права собственности на новый участок. Это означает также и прекращение права собственности на объединенные участки у их бывших владельцев (владельца).

Регистрация права собственности уже не представляет большой сложности для заинтересованных лиц.

**Она состоит из следующих действий:**

- соберите указанный выше пакет документов и приложите к нему постановление местной администрации с одобрением вашей заявки и новый кадастровый план;
- сдайте документы в местное отделение Росреестра и одновременно оставьте там два заявления. В одном изложите просьбу о прекращении правомочий собственников в отношении тех участков, которые были объединены, а во втором – о регистрации прав на вновь образованный объект. Но вначале оплатите в установленном размере госпошину.

Если все объединяемые участки принадлежат только одному лицу, то, соответственно, и новый большой участок будет оформлен на его имя. Если же несколько лиц создают новый объект недвижимости, то он после оформления всех документов будет

принадлежать им всем на праве общей (долевой или совместной) собственности.